

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aleviku tee OÜ

registrikood: 12821848

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tondi tn 51-27

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 53490688

e-posti aadress: info@ivard.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Aleviku tee OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldus. 2015. aastal omandati hoonestatud kinnistu, mis on koormatud pikaajalise rendilepinguga.

Kinnistu ostu finantseeriti panga- ja omanikulaenudega. 2023 jätkab ettevõtte kinnisvara üürile andmist. Ettevõtte põhitegevuse jätkamiseks täiendavaid investeeringuid vaja ei ole, ettevõtte lähiajal dividende maksta ei kavatse.

2023. aasta peamiseks väljakutseks kujunes oodatust kiirem intressitõus, ettevõtte intressikulu kasvas aastatagusega võrreldes 61%. Aleviku tee konservatiivne finantspoliitika, madal vakantsus ja kliendi väga hea maksekäitumine on andnud stabiilse rahavoo. Kiire intressitõusuga on ettevõtte kohanenud ja probleeme on suudetud vältida.

2024. aastal võime ilmselt eeldada ärikinnisvara turutrendide muutust. Kiire intressitõus on tõenäoliselt minevik ning ees ootab intressimäärade lauge langus. Majanduslangus on kestnud 2 aastat ja on tõenäoliselt jätkumas, seepärast on jätkuvalt oluline pöörata tähelepanu üüritulude juhtimisele ning hoida head koostööd tarnijate ja üürnikega.

Ettevõttes 2023. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud	2022	2023
Müügitulu (EUR)	198 000	198 000
Puhaskasum (EUR)	130 513	568 158
ROA (%) =puhaskasum/varad kokku	6 %	20 %
ROE (%) =puhaskasum/omakapital kokku	13 %	37 %
ROIC (%) =perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	44 %	206 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	49 788	44 129
Nõuded ja ettemaksed	59 433	59 711
Nõuded ostjate vastu	59 400	59 400
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	311
Kokku käibevarad	109 221	103 840
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	2 700 000	2 220 875
Materiaalsed põhivarad	0	11 677
Kokku põhivarad	2 700 000	2 232 552
Kokku varad	2 809 221	2 336 392
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	934 575	75 776
Võlad ja ettemaksed	59 635	60 789
Võlad tarnijatele	240	533
Maksuvõlad	9 860	9 860
Muud võlad	35	896
Tulevaste perioodide tulud	49 500	49 500
Kokku lühiajalised kohustised	994 210	136 565
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	273 224	1 226 198
Kokku pikaajalised kohustised	273 224	1 226 198
Kokku kohustised	1 267 434	1 362 763
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Muud reservid	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	970 879	840 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 158	130 513
Kokku omakapital	1 541 787	973 629
Kokku kohustised ja omakapital	2 809 221	2 336 392

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	198 000	198 000
Muud äritulud	479 125	0
Mitmesugused tegevuskulud	-15 798	-1 225
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-8 610
Muud ärikulud	-1 183	-1 207
Ärikasum (kahjum)	660 144	186 958
Intressitulud	5	4
Intressikulud	-91 991	-56 449
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	568 158	130 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 158	130 513

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aleviku tee OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

Aleviku tee OÜ aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähetisi kajastatakse bilansis raha kirjel.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Õiglast väärtust hinnatakse kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (diskonteeritud üüriwood). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid /kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Aleviku tee OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna

korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80).

Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 220 875
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	479 125
31.12.2023	2 700 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	198 000	198 000

Lisa 3 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	198 000	198 000	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	221 100	198 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 700 000	2 220 875	2
Kokku	2 700 000	2 220 875	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	934 575	934 575			3 kuu EUROBOR + 1,95%	EUR	31.03.2024	
Lühiajalised laenud kokku	934 575	934 575						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen	273 224	0	273 224	0	15%		31.03.2026	6
Pikaajalised laenud kokku	273 224		273 224					
Laenukohustised kokku	1 207 799	934 575	273 224					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	1 010 350	75 776	934 574	0	3 kuu EURIOR + 1,95%	EUR	31.03.2024	
Omanikulaen	145 812	0	145 812	0	15%		31.03.2024	6
Laen seotud osapoolle	145 812	0	145 812	0	15%		31.03.2024	6
Pikaajalised laenud kokku	1 301 974	75 776	1 226 198					
Laenukohustised kokku	1 301 974	75 776	1 226 198					

Biljansipäeva järgselt on pikendaud investeeringislaenu lepingut pangaga kuni 31.08.2024.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 230 726	774 503
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	307 682	193 626
Kokku tingimuslikud kohustised	1 538 408	968 129

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	240	240	
Kokku võlad ja ettemaksed	240	240	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	273 224	291 624	4
Kokku võlad ja ettemaksed	273 224	291 624	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	340 424	48 800	291 624	41 200	4
Kokku laenukohustised	340 424	48 800	291 624	41 200	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	291 624	18 400	273 224	42 328	4
Kokku laenukohustised	291 624	18 400	273 224	42 328	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000	0	0	1 000	0
Kokku ostetud	0	1 000	0	0	1 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

Aleviku tee OÜ (registrikood: 12821848) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART MÄND	Juhatuse liige	14.06.2024
MARTTI ANDRESSON	Juhatuse liige	14.06.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aleviku tee OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Aleviku tee OÜ lühendatu raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning lisasid, mis sisaldavad lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Aleviku tee OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Aleviku tee OÜ 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ei ole üle vaadatud, kuna ettevõtte puudus ülevaatusse kohustus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeaudiitor, litsents nr 511

LK Konsultatsioonid OÜ

Tegevusluba nr 290

Pärnu mnt 12, 10146 Tallinn

14. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Aleviku tee OÜ (registrikood: 12821848) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	14.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	970 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	568 158
Kokku	1 539 037

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198000	100.00%	Jah